



90451 Nürnberg

Offene Besichtigung am So. 14.09.25 um 11 Uhr -
Lichtdurchflutete Eigentumswohnung mit Grünblick



289.000 €

Kaufpreis

77,19 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Immobilien

Florian Stilp

Tel.: 004991147721360

florian.stilp@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	77,19 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	2,82 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	289.000 €
Hausgeld	306,63 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1992
----------------	------

Zustand

Baujahr	1992
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Fernwärme ✓

Stellplatzart

Freiplatz ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Bodenbeläge: Fliesen, Parkett, Teppich
- Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche
- Wohnzimmer mit großem Balkon und Blick ins Grüne
- Große Fenster für viel Tageslicht
- Großer Kellerraum
- Gemeinschaftsgarten

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsberater. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen.

Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !



Beschreibung

Die offene Besichtigung findet am Sonntag, den 14.09.2025 um 11:00 Uhr statt. Ich freue mich auf Ihre Anmeldung zum Besichtigungstermin über das Kontaktformular. Etwa 15 Minuten nach Ihrer Anfrage erhalten Sie das Exposé mit den relevanten Objektunterlagen sowie einen Download-Link für den virtuellen 360°-Rundgang. Nach dem Download bekommen Sie auch die genaue Anschrift des Objekts für die Besichtigung am 14.09.2025, und Sie sind damit offiziell für den Besichtigungstermin registriert.

Diese charmante Eigentumswohnung bietet auf ca. 77 m² ein komfortables Zuhause mit drei gut geschnittenen Zimmern. Das 1992 erbaute Objekt überzeugt durch seine Energieeffizienzklasse B und einen attraktiven Kaufpreis von 289.000 €.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Flur, der direkt in die verschiedenen Wohnbereiche führt. Das großzügige Wohnzimmer besticht durch viel Tageslicht und bietet Zugang zu einem Balkon mit Blick ins Grüne – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Die Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für einen kleinen Essbereich.

Das Badezimmer ist hell gefliest und bietet eine komfortable Ausstattung mit einer Dusche, Badewanne und einem großen Waschtisch. Zwei weitere Zimmer, die als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer genutzt werden können, runden das Raumangebot ab. Beide Räume sind hell und bieten einen angenehmen Rückzugsort.

Diese Wohnung ist ideal für Paare oder Familien und bietet durch ihre Lage eine ruhige und dennoch zentrale Wohnumgebung. Ein Highlight ist der gepflegte Außenbereich, der zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung steht.

Es liegt ein Verbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 01.02.2029.
Baujahr lt. Energieausweis: 1992.
Energieverbrauch beträgt 71,0 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Lage

Diese Immobilie bietet eine hervorragende Lage in Nürnberg, die ideal für ein modernes und aktives Leben ist. In der unmittelbaren Umgebung finden Sie eine Vielzahl an Restaurants, die kulinarische Vielfalt versprechen und nur einen kurzen Spaziergang entfernt sind. Italienische Restaurants sind ebenfalls schnell erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten sind zahlreich vorhanden, sodass der tägliche Bedarf problemlos gedeckt werden kann. Die nächsten Supermärkte, sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, was den täglichen Arbeitsweg oder spontane Ausflüge in die Stadt erleichtert. Zudem ist die Autobahn in kurzer Fahrzeit erreichbar, was Flexibilität und Mobilität garantiert. Der Flughafen Nürnberg ist ca. 20 Kilometer entfernt und bietet internationale Anbindungen für Geschäfts- und Urlaubsreisen.

Für die Gesundheitsversorgung ist ebenfalls gesorgt. Einige Arztpraxen befinden sich in der Nähe und bieten umfassende medizinische Betreuung.

Diese Lage bietet die perfekte Balance zwischen urbanem Leben und entspannter



Wohnatmosphäre, ideal für Menschen, die das Beste aus beiden Welten suchen.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.2.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 71.00 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.
Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUERE, LEBENSTRÄUERE. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.







REIMAX - Ihr Makler
in der Metropolregion





RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion





RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion





RE/MAX

In Immobilien weltweit die Nummer 1

Sie kennen jemanden, der eine Immobilie
zu vermieten oder verkaufen hat?

Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.



Rufen Sie uns an.

Tel. 0171 / 11 777 60

RE/MAX Immobilien

Florian Stilp

Hauptstraße 11, 90547 Stein

remax-stein.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion